Immobilienbewertung Hillebrand

Sachverständigenbüro Hillebrand GmbH | Friedrichstraße 16 | D-59929 Brilon

Amtsgericht Brilon
Bahnhofstraße 32
59929 Brilon

Sachverständigenbüro Hillebrand GmbH

Geschäftsführung
Silke Hillebrand

Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswert-
ermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen	Datum
025-121	10.06.2026

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück
in 34431 Marsberg, Wulsenberg 9



Az. des Gerichts: 010 K 16/25

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 29.05.2026 ermittelt mit rd.

110.000 €.

Digitale Ausfertigung
Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 8 Anlagen.
Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Zusammenfassung**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Wasserschutzgebiet	10
3.5.3	Bergbau	10
3.5.4	Bauplanungsrecht	10
3.5.5	Bauordnungsrecht	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Einfamilienhaus	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
4.3	Garage Ostseite	16
4.4	Garage Westseite	16
4.5	Außenanlagen	16
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
5.1	Grundstücksdaten	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
5.4	Sachwertermittlung	19
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
5.4.3	Sachwertberechnung	22
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
5.5	Ertragswertermittlung	27
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.5.3	Ertragswertberechnung	30

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 30
5.6 Verkehrswert 32

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 33
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 33
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 33

7 Verzeichnis der Anlagen 34

1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Grundstücksgröße:	793 m²
Bodenwert:	35.700,- €
Verkehrswert:	110.000,- €
Sachwert:	110.000,- €
Ertragswert:	110.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände[1]:	Baumängel und -schäden: -5.000,- € Mehrwert durch Anbauten: 8.000,- € Risiko für Unwägbarkeiten Überbau Garage: -3.000,- €
Baujahr:	1962 (lt. Fertigstellung Bauakte)
Wohnfläche:	rd. 109 m²
besondere Einrichtungen:	2 Öfen im Keller (kein Werteinfluss) Regenwasserauffangbehälter im Keller (kein Werteinfluss)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Wohnhaus ist möbliert und unbewohnt.
Besonderheiten:	• Garagenüberbau Westseite • Leerstand • Abweichungen von genehmigtem Vorhaben
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

[1] Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	Wulsenberg 9 34431 Marsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niedermarsberg, Blatt 1466, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niedermarsberg, Flur 2, Flurstück 254, Fläche 793 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Brilon vom 08.12.2025 soll für das Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 29.05.2026 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	29.05.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 29.05.2026 wurden die Beteiligten schriftlich eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es fand eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts statt, dabei wurden sämtliche Räume in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	beide Miteigentümer, die Sachverständige und ihre Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.12.2025 Von einem Miteigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Wohnflächenberechnungen • Baubeschreibung Überdachung Terrasse • Grundriss-Zeichnungen Überdachung Terrasse Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug aus Tim-online • städtische Bauakte zur Einsichtnahme • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen • Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

- Auskünfte zur Erschließungs- und Abgabensituation
- Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis sowie Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten des Landes
- Auskunft des Schornsteinfegers
- Auskunft zum Bergbau

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten/Überbau:
Westlich des Wohnhauses wurden zwei aneinander gebaute Einzelgaragen errichtet. Die westliche der beiden Garagen steht heute mittig auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn (vgl. Erläuterungen unter 3.3). Sie wird vom Nachbarn genutzt und ist somit auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Eine Überbaurente wird nicht gezahlt.

Bauordnungsrecht:
Das ausgeführte Vorhaben weicht von den genehmigten Bauzeichnungen ab (vgl. hierzu Erläuterungen unter 3.5.5).

Leerstand:
Lt. Auskunft im Ortstermin ist das Gebäude seit ca. 2 Jahren unbewohnt. Aufgrund des Leerstands ist derzeit, gemäß Auskunft im Orstermin, keine Gebäudeversicherung vorhanden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Marsberg inkl. aller OT (ca. 20.301 Einwohner), Stadtteil Niedermarsberg (ca. 7.211 Einwohner) Stand: 31.12.2025
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund (ca. 115 km entfernt) Kassel (ca. 65 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 180 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 7 (ca. 2,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Marsberg A 44 (ca. 12 km entfernt)

Bahnhof:
Marsberg (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 174 km entfernt)
Paderborn-Lippstadt (ca. 37,5 km entfernt)
Kassel-Calden: (ca. 52 km entfernt)

demografische Struktur:

Die demografische Struktur der Stadt Marsberg lässt sich auf Basis des Demografie Berichts der Bertelsmann Stiftung („Wegweiser Kommune“) sowie ergänzender Indikatoren wie folgt zusammenhängend beschreiben:

Marsberg weist eine Bevölkerung von rund 19.700 Einwohnern auf (Stand ca. 2023). Bereits im Demografie Bericht der Bertelsmann Stiftung lag die Einwohnerzahl Mitte der 2000er Jahre noch bei etwa 21.689, womit sich ein deutlicher langfristiger Rückgang erkennen lässt. Die Bevölkerung ist damit über Jahre hinweg geschrumpft und gehört zu einem demografischen Typ ländlicher Kommunen mit geringer Dynamik.

Das Geschlechterverhältnis ist relativ ausgeglichen, mit einem leichten Männerüberschuss: etwa 51,2 % Männer gegenüber 48,8 % Frauen. Insgesamt zeigt sich damit keine starke geschlechtsspezifische Verzerrung, wie sie eher in stark urbanen oder sehr alten Regionen auftreten kann.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist vergleichsweise hoch und steigt weiter an. Während der Bertelsmann-Bericht noch ein Durchschnittsalter von rund 42,8 Jahren ausweist, liegt es aktuell bereits bei etwa 46–47 Jahren. Prognosen der Stiftung gehen sogar von einem weiteren deutlichen Anstieg auf über 48 Jahre aus. Diese Entwicklung weist klar auf eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung hin.

Die Gesamtentwicklung wird allerdings teilweise durch Wanderungsgewinne abgefedert. Marsberg verzeichnet mehr Zu- als Fortzüge, sodass der Wanderungssaldo positiv ist. Dennoch reicht dieser Zuzug nicht aus, um das Geburtendefizit vollständig auszugleichen.

Insgesamt zeigt sich damit eine typische demografische Entwicklung für ländlich geprägte Kommunen: sinkende

Einwohnerzahlen, ein steigendes Durchschnittsalter und eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz. Die Prognosen der Bertelsmann Stiftung bestätigen diesen Trend langfristig mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerung (bis etwa −11,9 % bis 2025) sowie einer deutlichen Alterung der Gesellschaft.

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Demografie Bericht Stadt Marsberg, Demografische Statistiken Stadt Marsberg

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Marsberg ist eine Kleinstadt im nordöstlichsten Teil des Sauerlandes, Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt befindet sich süd-/östlich der Kernstadt, in einem etwas außerhalb liegenden, gewachsenen Wohngebiet. Die Siedlung wurde ursprünglich als Arbeitersiedlung errichtet. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. In Marsberg befinden sich: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, LWL- Klinik
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, in der Tallage gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 793 m² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die äußere der beiden westlich errichteten Garagen steht mittig auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn. Somit handelt es sich um einen Überbau. Lt. Nutzungsvereinbarung wird die Garage vom Nachbarn genutzt und ist somit auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Im Gegenzug darf der Eigentümer des Bewertungsobjekts das Dach der Garage begehen und nutzen. Eine schriftliche Vereinbarung liegt den Beteiligten nicht vor und konnte der Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt werden. Lt. Auskunft im Ortstermin wird diese Nutzung seit vielen Jahrzehnten in dieser Weise praktiziert, nachdem die vorherige Generation der Grundstückseigentümer eine rechtliche Klärung erstritten haben. Die aktuelle Nutzung ist unstrittig. Eine Überbaurente wird nicht gezahlt. ***Hinweis: In den Baugenehmigungsunterlagen der Garage aus April 1963 verläuft die Grundstücksgrenze der Flurstücke 272 und 254 exakt zwischen den beiden Garagen. Nach Auskunft des Katasteramts HSK wurden die Garagen im Jahr 1966 eingemessen. Danach bestand zu diesem Zeitpunkt bereits der Grenzüberbau der westlichen Garage.*** ***(Vgl. Anlage 5, Seite 8)***
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 03.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.12.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Niedermarsberg, Blatt 1466, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Es wird unterstellt, dass die v.g. Belastung mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gelöscht wird. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Für den Überbau der westlichen Garage gibt es folgende Nutzungsvereinbarung: Die Garage wird vom westlich angrenzenden Nachbarn genutzt. Die Dachfläche der Garage wird vom Eigentümer des Bewertungsobjekts genutzt (vgl. weitere Erläuterungen unter 3.3 nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten). Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 03.02.2026 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 03.02.2026 nicht.

3.5.2 Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet:	Gemäß Geoportal HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

3.5.3 Bergbau

Bergbau:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.03.2026 liegt das Bewertungsobjekt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

3.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 10 “Grundsillingsen”, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet, II = 2 Vollgeschosse (max.), GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl), Einzel- und Doppelhausbebauung, Dachneigung 30-35°
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.5 Bauordnungsrecht

Folgende Vorhaben sind in der städtischen Bauakte dokumentiert:
- Bauschein Nr. 630/1961 Wohnhaus Neubau vom 16.05.1961
- Rohbauabnahmeschein Nr. 630/61 Wohnhaus Neubau vom 27.08.1961
- Schlussabnahmeschein Nr. 630/61 Wohnhaus Neubau vom 20.12.1962
- Baugenehmigung Nr. 133/63 Neubau einer Garage vom 10.04.1963
- Schlussabnahmeschein Nr. 133/63 Neubau einer Garage vom 07.02.1968
- Mitteilung Bauanzeige Nr. 5.245/83 BA Errichtung einer Garage vom 09.11.1983

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen bestehen wie folgt:
- südlich Anbau eines Wintergartens im Erdgeschoss
- Unterkellerung unterhalb des Wintergartens
- südlich Anbau eines Balkons im Obergeschoss
- Grundrissabweichungen

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 16.04.2026 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und zwei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist möbliert, aber unbewohnt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte und Beschreibungen im Ortstermin.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Qualität des Wärmeschutzes ist ohne aufwendige Untersuchung nicht im Einzelnen feststellbar. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut. Ältere Gebäude haben in der Regel einen höheren Energieverbrauch als neuere Gebäude. Die in den jeweiligen Bauepochen allgemein üblichen Konstruktionen haben einen großen Einfluss auf den Heizwärmebedarf.
Seit Ende 2006 müssen die nicht begehbaren oberen Geschossdecken über beheizten Räumen gedämmt werden. Gemäß der GEG muss der Mindestwärmeschutz gewährleistet sein.

Die Bestimmung des Dämmwertes der Decke ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ohne technische Berechnung möglich und würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Vor diesen Problemen steht aber auch ein Marktteilnehmer, der seinen Kaufpreis ableiten will. Er wird bei der vorliegenden Ausführung der oberen Geschossdecke bzw. des Daches nicht mit den Kosten für eine nachträgliche, verbesserte Dämmung kalkulieren. Die Wertbeeinflussung wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt erhöhte Anforderung an die Steuerung und Wartung der Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Lüftungsanlagen. Die Kontrolle dieser Fakten würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Deshalb wird hier nur auf diese Anforderung hingewiesen und der ordnungsgemäße Zustand unterstellt.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das ist aber auch bei fast allen Gebäuden die vor 1990 gebaut oder vor 1995 modernisiert wurden zu erwarten. Der Wärmeschutz entspricht im Bereich der Außenwände den materiellen Möglichkeiten zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt und ist damit nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgerecht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden auch im Energieausweis beschrieben. Der Energieausweis ist ein Zertifikat in dem beurteilt wird, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Bewertung bezieht sich auf den Primärenergiebedarf. Dieser wird durch den baulichen und heizungstechnischen Standard beeinflusst.

Seit dem 01. Januar 2009 müssen Besitzer von Gebäuden potentieller Käufer oder Mietern einen Energieausweis für Ihr Gebäude vorlegen. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung oder Verpachtung eines Gebäudes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis zugänglich gemacht werden. Ausgenommen von der Verpflichtung sind unter Denkmalschutz bestehende Gebäude. Bei Verkauf und Neuvermietung ohne Nachweis drohen hohe Bußgelder. Wer aber als Eigentümer sein Heim weder verkauft noch vermietet benötigt auch keinen Energieausweis.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus
Baujahr:	1962 (Fertigstellung lt. Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen

Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 109 m².
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Kellergeschoss: Klinkerriemchen EG und OG: verputzt Westseite: verschiefert

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
2 Kellerräume, Flur, Heizungskeller, kleines Bad, Waschküche, Öllager

Erdgeschoss:
Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Wintergarten

Obergeschoss:
Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Balkon

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	teilweise Stahlbeton, teilw. Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz Spitzboden: Einschubtreppe

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachpfannen Dämmung vorhanden

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	technisch überaltert, sehr wenige Sicherungen, je Raum ein Lichtauslass, je Raum ein bis zwei Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper,
Heizung:	Viessmann Heizöl, 22 kW Baujahr 2001, Kunststoff-Öltanks Unterstützung durch Solarthermie (geschätztes Baujahr 2001)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Unterstützung durch Solarthermie, Brauchwasserspeicher vorhanden

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppich, PVC, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten, Vertäfelung
Deckenbekleidungen:	überwiegend Vertäfelung
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: einfache Türen, aus Holz, Holzzargen

sanitäre Installation:	EG: wandhängendes WC, Waschbecken Sanitärfarbe: weiß Bodenfliese: beige, kleinformatig Wandfliese: beige, kleinformatig mit Ornamenten, raumhoch gefliest OG: Waschbecken, WC mit Aufsatzspülkasten, Badewanne, Duschstange für Brausekopf, Befestigung für Duschvorhang vorhanden Sanitärfarbe: weiß Bodenfliese: Mosaik Wandfliese: beige, halbhoch gefliest
besondere Einrichtungen:	2 Holz-Öfen im Keller (kein Werteinfluss) Regenwasserauffangbehälter im Keller (kein Werteinfluss)
Küchenausstattung:	Die vorhandene Küche wird nicht als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjekts beurteilt, sondern gemäß §95 BGB als *„zum vorübergehenden Zweck dienende Sache“.* Eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch, die Grundrisse entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Wintergarten kein Werteinfluss, da beides nicht genehmigt
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel- und Schäden:	Putzschäden in der Garage, Dachfläche des Wintergartens (Platten ziehen Feuchtigkeit), Feuchtigkeit und Putzausblühungen in den Kellerwänden, fehlende Absturzsicherung an Geschosstreppe KG/EG, veraltete Elektroverteilung
wirtschaftliche Wertminderungen:	bauordnungsrechtliche Besonderheiten (Wintergarten, Keller, Balkon)
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

4.3 Garage Ostseite

- Baujahr: 1984 (lt. Bauakte)
- Bauart: massiv
- Außenansicht: verklinkert
- Dachform: Flachdach
- Dach aus: Beton mit Pappe
- Tor: Stahlschwingtor, mechanisch
- Boden: Fliesen
- Fenster: keine vorhanden

4.4 Garage Westseite

- Baujahr: 1968 (Fertigstellung lt. Bauakte)
- Bauart: massiv
- Außenansicht: verklinkert
- Dachform: Flachdach
- Dach aus: Beton mit Pappe
- Tor: Stahlschwingtor, mechanisch
- Boden: Beton
- Fenster: keine vorhanden
- Ausstattungsmerkmale: keine Stromversorgung

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
befestigte Stellplatzfläche vor der Garage,
gepflasterte Terrasse,
Außentreppe und Rampe aus Beton,
Stützmauern,
Rasenflächen,
Hecken, Büsche, Sträucher,
Einfriedung durch Maschendrahtzaun,

Baumängel und Schäden: verwilderte Gartenanlagen, bauliche Außenanlagen wie z.B. Außentreppe z.T. beschädigt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 34431 Marsberg, Wulsenberg 9 zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:
Grundbuch von Niedermarsberg, Blatt 1466, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niedermarsberg	2	254	793 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks
Anwendbare Verfahren
Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

Vergleichswertverfahren
Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Ertragswertverfahren
Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

Auch bei vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung. Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren
Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, sodass es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3 Bodenwertermittlung

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt bzw. aus der Bebauung in der Richtwertzone bestimmbar, sodass dieser in der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**50,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	29.05.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	0,900	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	45,00 €/m²	
Fläche (m²)	500-800	793	×	1,000	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**45,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**45,00 €/m²**	
Fläche	×	793 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	35.685,00 € **35.700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 insgesamt **35.700,00 €.**

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage Bewertungsgrundstück weicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es handelt sich um eine starke Nordhanglage. Für die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen sowie die schlechtere Besonnung in den Wintermonaten ist hier ein Abschlag am Bodenrichtwert vorzunehmen. Die größere Entfernung zum Ortskern stellt einen weiteren Nachteil des Bewertungsobjektes dar. Für die v.g. Abweichungen vom veröffentlichten Bodenrichtwert wird ein Abschlag von 10 % geschätzt.

E3

Der Bodenrichtwert ist definiert für Grundstücke zwischen 500 und 800 m² Größe. Bei der Bodenrichtwertableitung ist gemäß Auskunft des Kreisgutachterausschuss HSK keine abweichende Wertbeeinflussung innerhalb dieser Größenspanne feststellbar.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage Ostseite	Garage Westseite
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	586,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	384,40 m²	19,50 m²	18,15 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	225.258,40 €	9.457,50 €	8.802,75 €
Baupreisindex (BPI) 29.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	435.649,75 €	18.290,81 €	17.024,52 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	435.649,75 €	18.290,81 €	17.024,52 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	18 Jahre	9 Jahre
• prozentual		77,50 %	70,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,225	0,3	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	98.021,19 €	5.487,24 €	2.553,68 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**106.062,11 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**4.242,48 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**110.304,59 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**35.700,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**146.004,59 €**
Sachwertfaktor	×	**0,75**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**109.503,44 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Sachwert	=	**109.503,44 €**
	rd.	**110.000,00 €**

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Anmerkung: Die nachfolgend genannten Ausstattungsstandards dienen zur Einstufung des Gebäudes in die entsprechende Ausstattungsstandardstufe. Die genannten Bauteile müssen daher zum Wertermittlungsstichtag nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die unten nicht aufgeführt sind, oder umgekehrt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Vergleichsausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten (ggf. nach Sanierung und Modernisierung).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8	0,2		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5		0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	74,2 %	21,3 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	635,00	74,2	471,17
3	730,00	21,3	155,49
4	880,00	4,5	39,60
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 666,26

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		666,26 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,880
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	586,31 €/m² BGF
	rd.	586,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage Ostseite

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage Westseite

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden im einfachen Umfang mit 4 % der alterswertgeminderten NHK angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (106.062,11 €)	4.242,48 €
Summe	4.242,48 €

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der AGVGA/NRW angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1962 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1962 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Funktionsprüfungen einzelner Bauteile (z.B. Fenster) und der technischen Ausstattung (z.B. Heizung, Elektro, Sanitär) wurden nicht durchgeführt.

Aufwendungen (für Modernisierungen, Schadensbeseitigungen u.ä.) sind in der Höhe angesetzt, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen **bzw.** im Kaufpreis durchsetzen können. Zur Ermittlung der tatsächlich entstehenden Kosten wird deshalb dringend eine ergänzende Begutachtung durch einen Fachsachverständigen empfohlen.
Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten # Wert).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
• Abschlag für Baumängel und -schäden	-5.000,00 €	
weitere Besonderheiten		5.000,00 €
• Mehrwert durch abweichende Bauteile (Wintergarten mit Unterkellerung und Balkon)	8.000,00 €	
• rechtliche Unsicherheit (Garage Westseite)	-3.000,00 €	
Summe		0,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	rd. (m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			109,00		4,50	490,50	5.886,00
Garage Ostseite			1,00		40,00	40,00	480,00
Garage Westseite			1,00		35,00	35,00	420,00
Summe			111,00	-		565,50	6.786,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**6.786,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.384,32 €**
jährlicher Reinertrag	=	**4.401,68 €**
Reinertragsanteil des Bodens **0,50 %** von **35.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**178,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**4.223,18 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **0,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **18** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,173**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**72.524,67 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**35.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**108.224,67 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**108.224,67 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**108.224,67 €**
	rd.	**110.000,00 €**

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus der Hausbauakte übernommen und plausibilisiert.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke modellkonform aus den veröffentlichten Mieten des Kreisgutachterausschusses als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden, die der Fachliteratur veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 48,00 €	96,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	109,00 m² × 14,40 €/m²	1.569,60 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 108,00 €	216,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		135,72 €
Summe			2.384,32 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **110.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **110.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Niedermarsberg, Blatt 1466, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Gemarkung Niedermarsberg, Flur 2, Flurstück 254 in 34431 Marsberg, Wulsenberg 9 wird zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 mit rd.

110.000 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brilon, 10. Juni 2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung
Das Verkehrswertgutachten dient der Information und der Entscheidungsfindung des Auftraggebers und der Beteiligten des Verfahrens und ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder weitere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für das ermittelte Endergebnis (Verkehrswert). Eine Haftung für Zwischenergebnisse und Berechnungen ist ausgeschlossen. Für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung nicht wesentlicher vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten beruhen, ist die Haftung für mittelbare Schäden und untypische Folgeschäden ausgeschlossen. Im Übrigen ist sie der Höhe nach auf den vertragstypischen Schaden, auch Drittschaden, begrenzt.

Davon unberührt sind meine Haftung und die Haftung meiner Erfüllungsgehilfen für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

Bau ONW
Bau ONW

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Kleiber digital, Standardwerk zur Wertermittlung

[5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2026

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

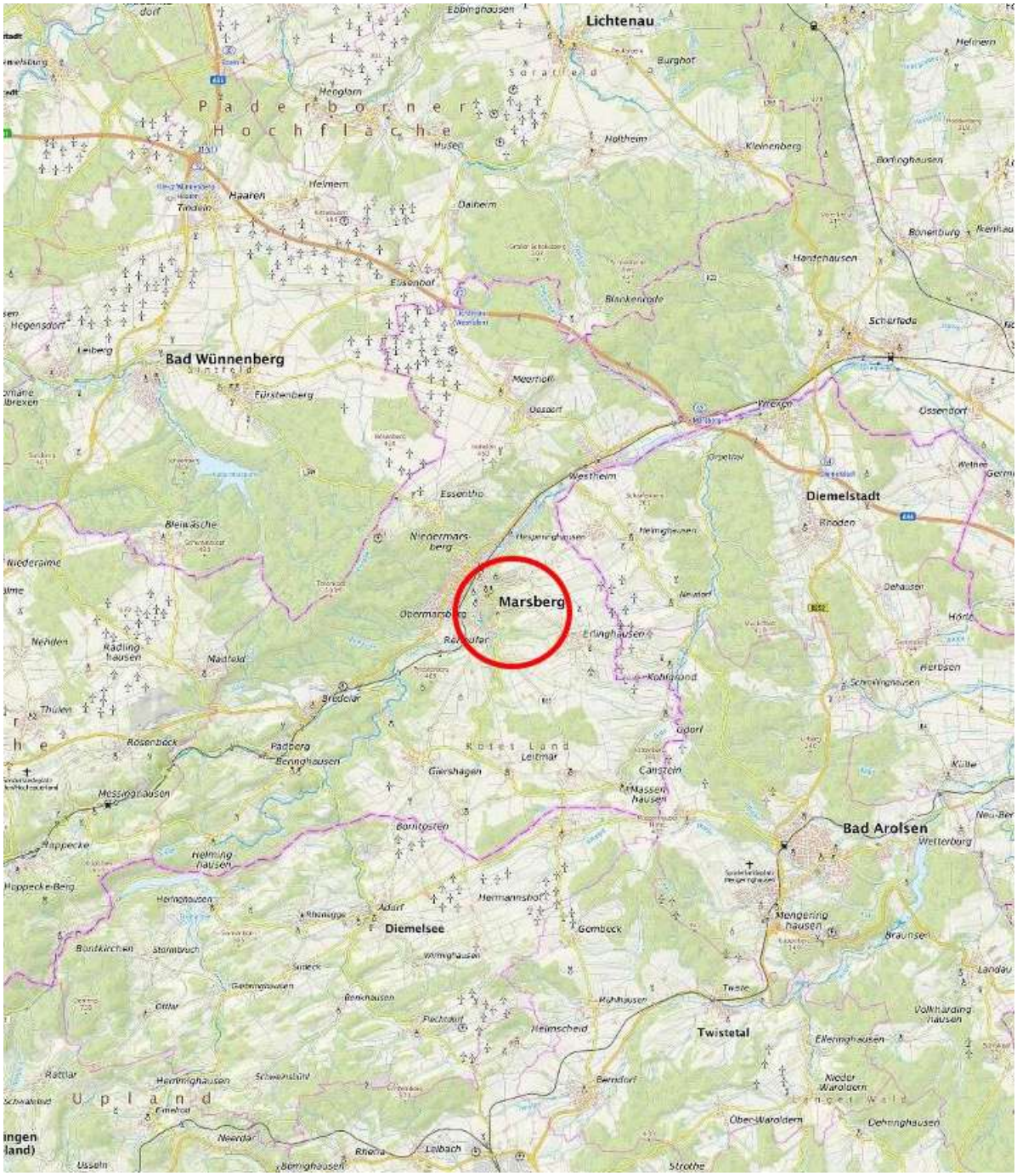
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Anlage 7: Bilderübersichtsplan

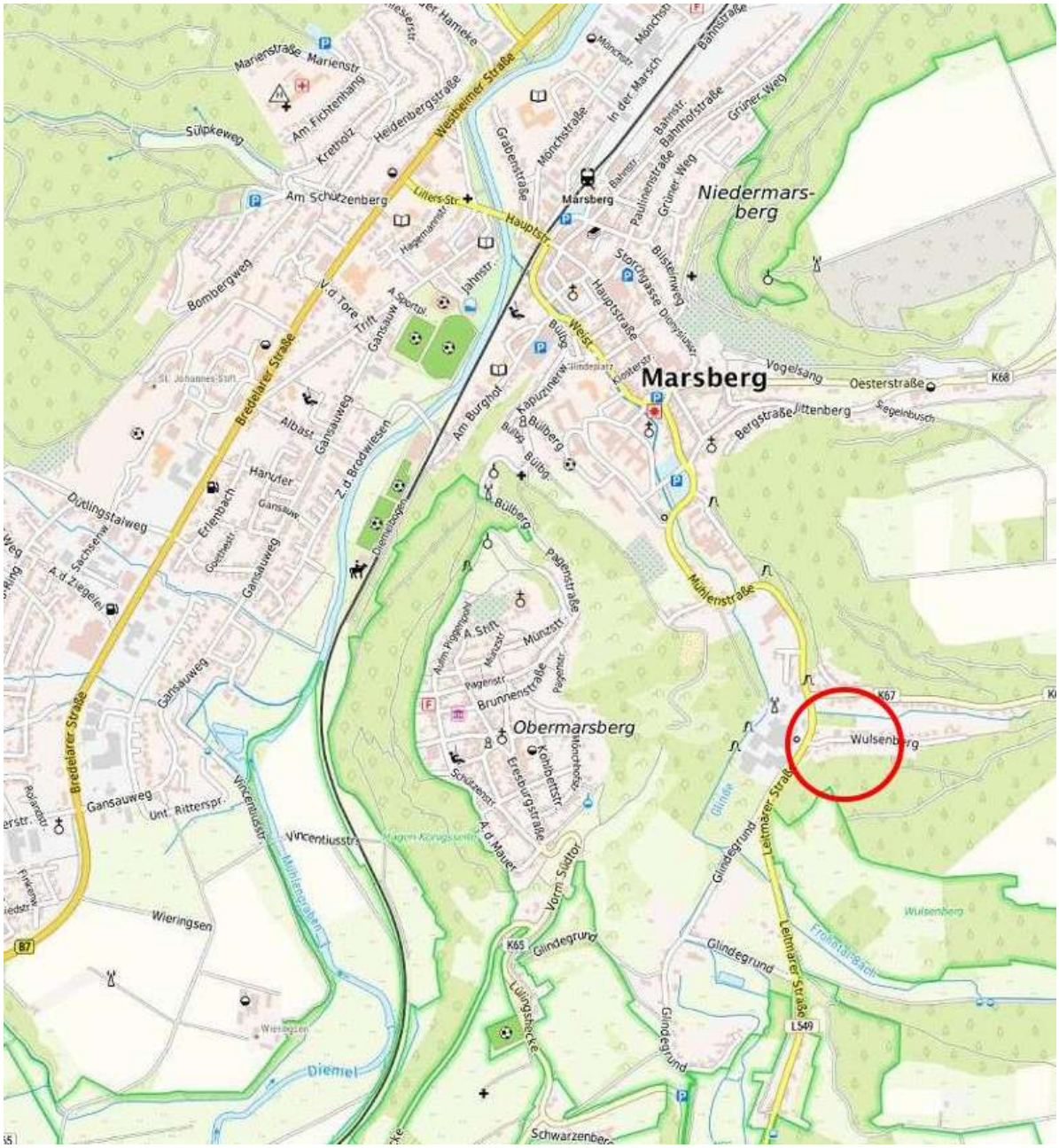
Anlage 8: Bilder

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



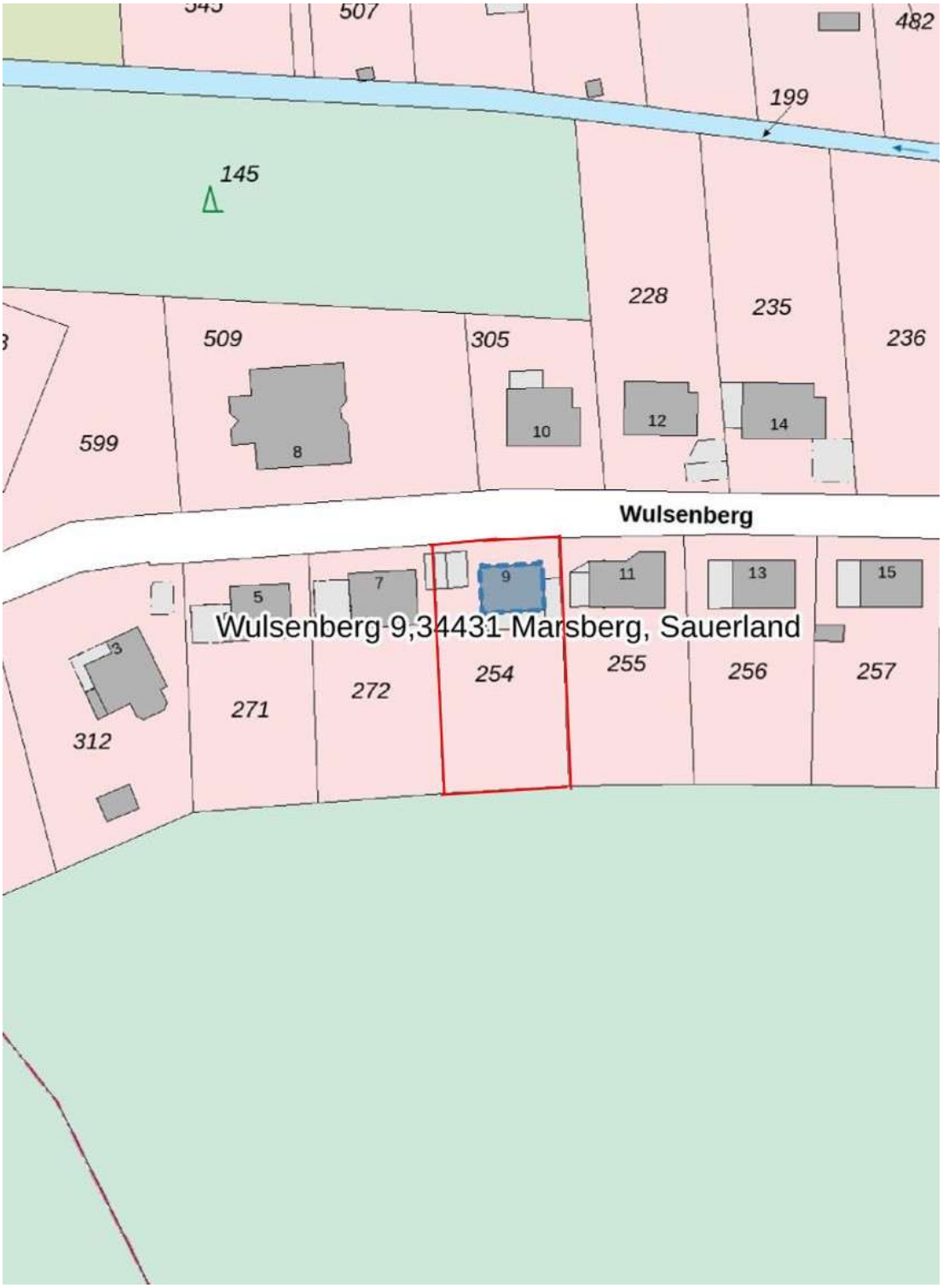
lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



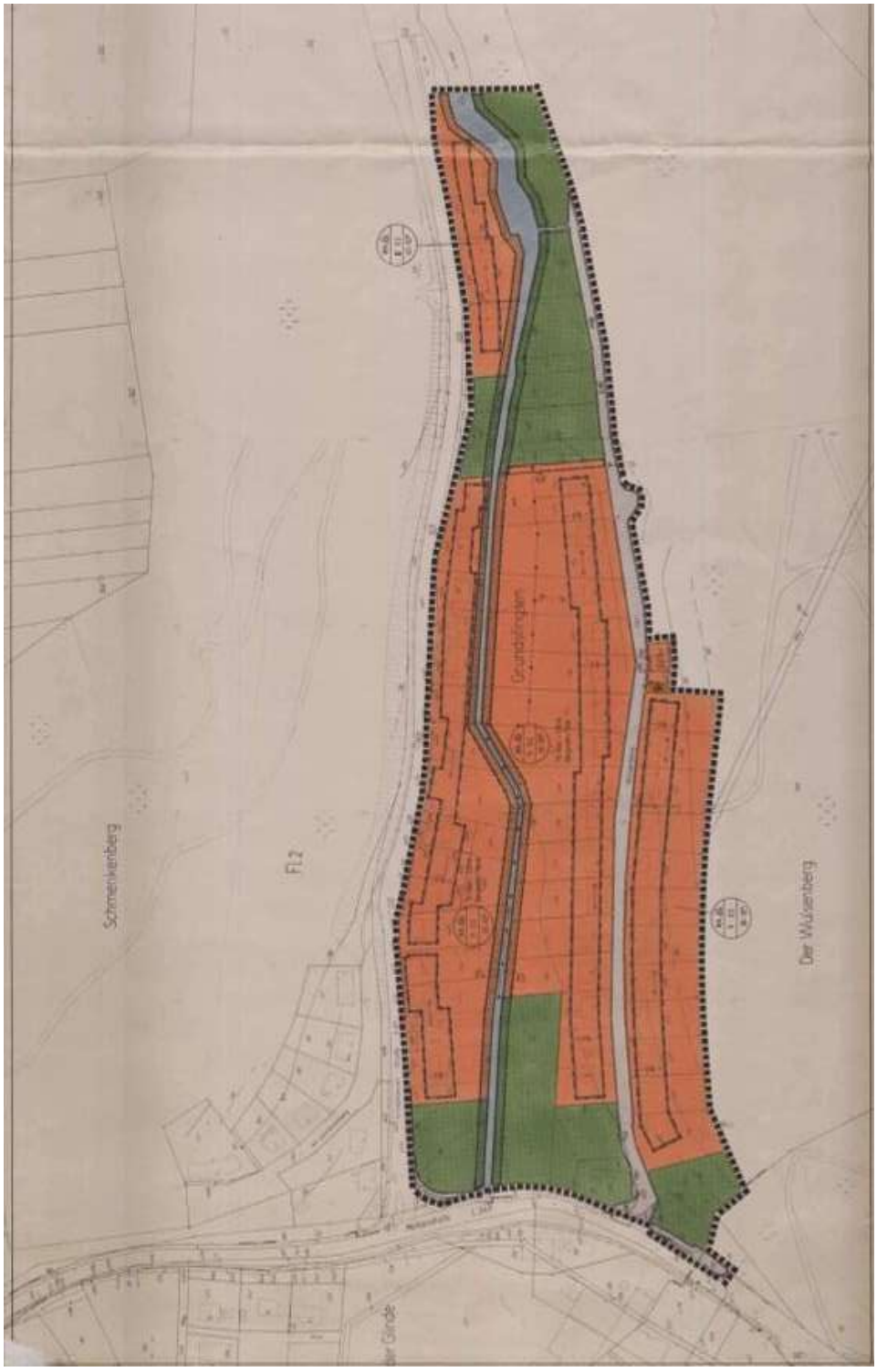
lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: www.tim-online.nrw.de

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan



Auszug aus dem Bebauungsplan Niedermarsberg Nr. 10 "Grundsillingsen"

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 9



Grundriss KG (aus der Bauakte)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 9



Grundriss EG (aus der Bauakte)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

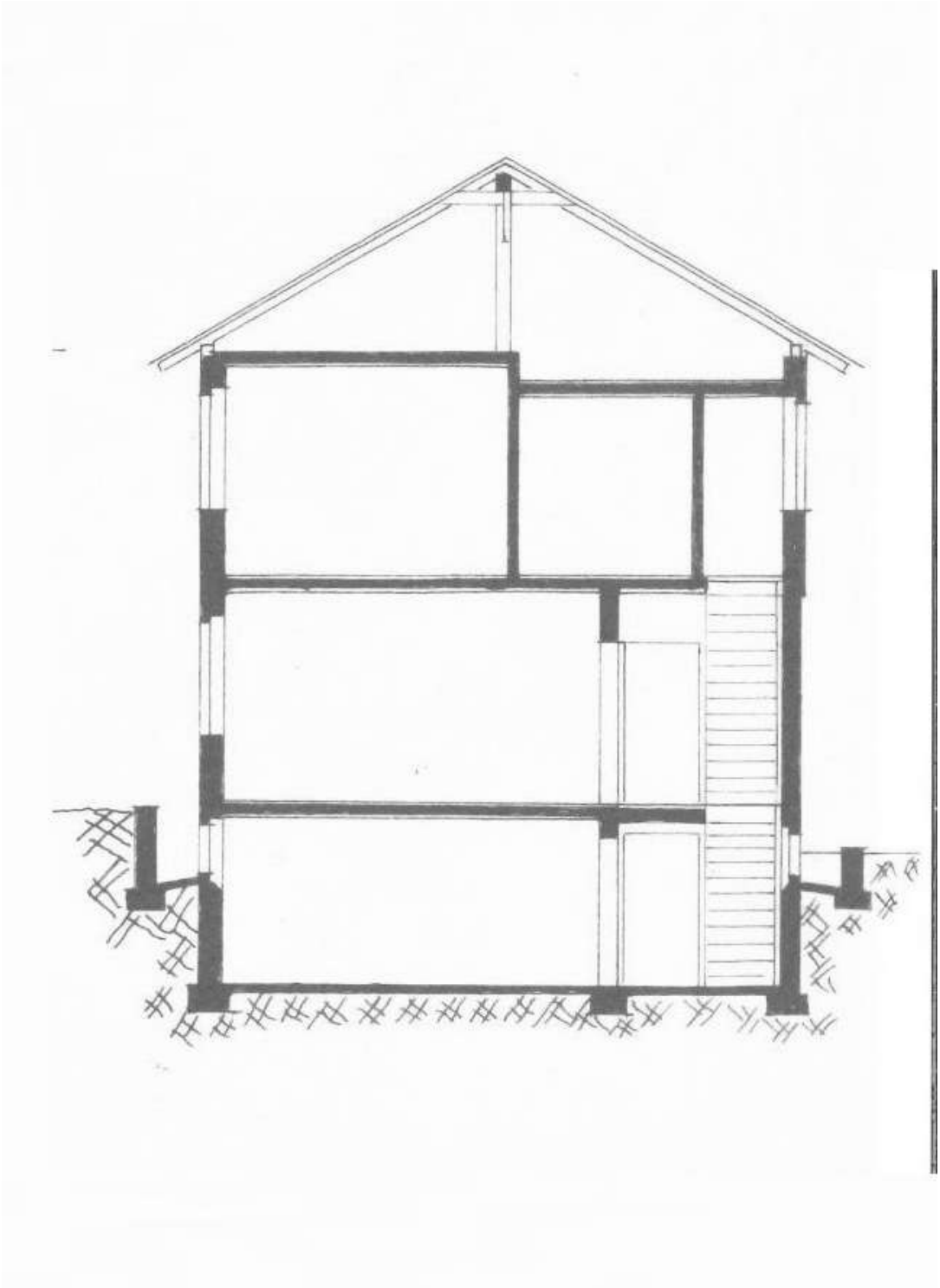
Seite 3 von 9



Grundriss OG (aus der Bauakte)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

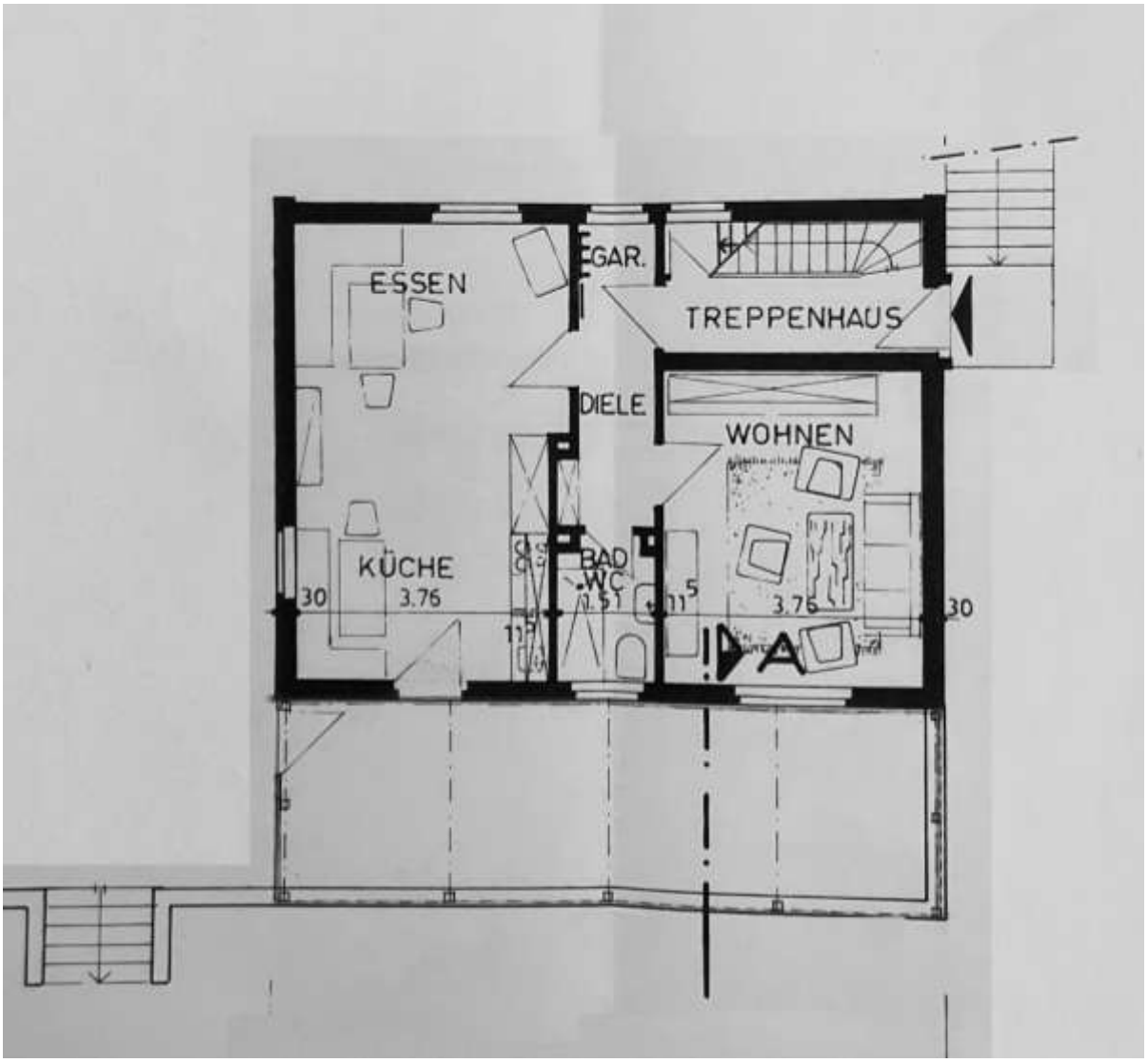
Seite 4 von 9



Schnitt (aus der Bauakte)

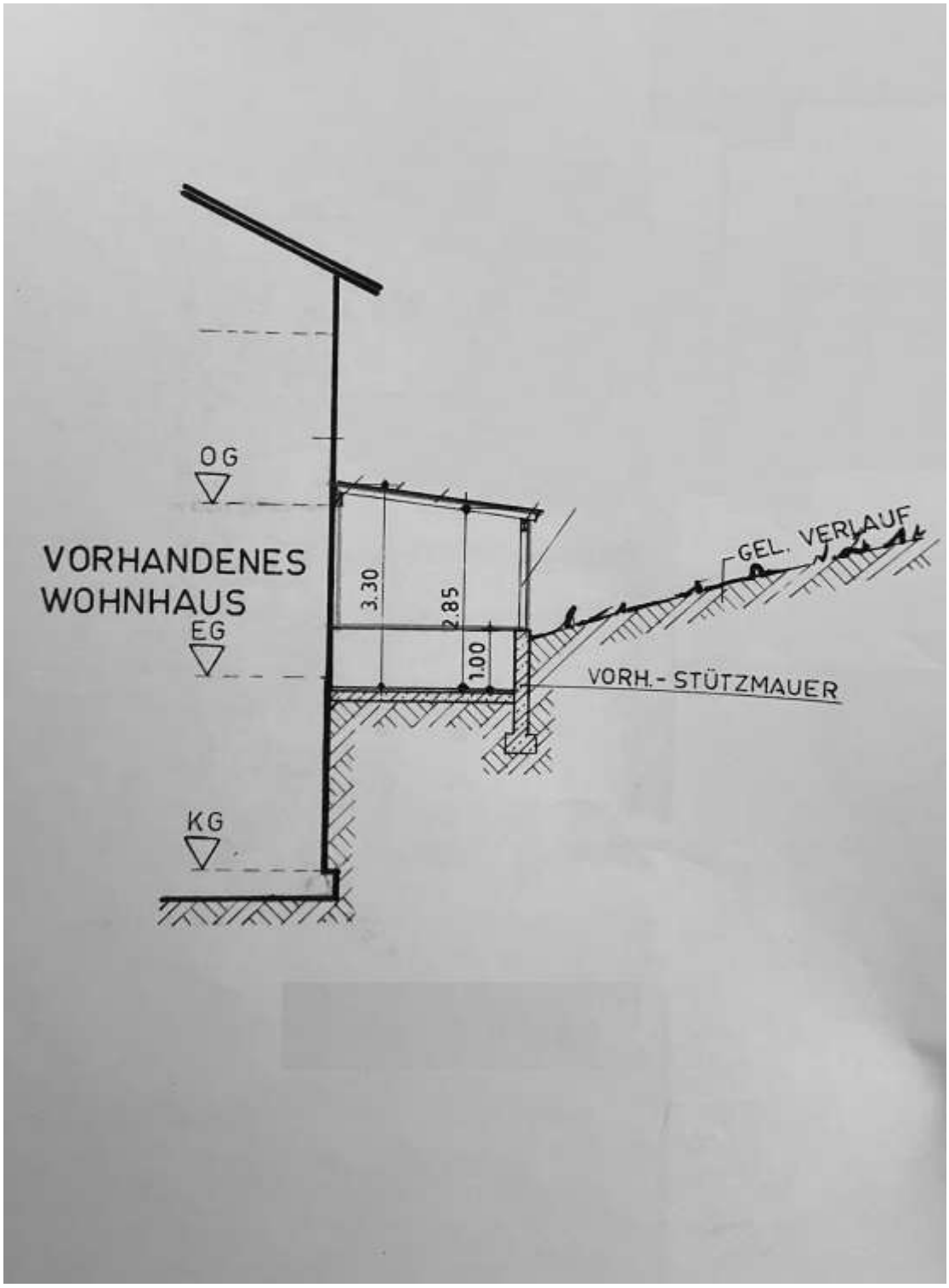
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 9



Grundriss EG -Terrassenüberdachung (von einer Miteigentümerin)
Hinweis: Terrassenüberdachung ist nicht mehr vorhanden.
An dieser Stelle wurde inzwischen ein Wintergarten errichtet.

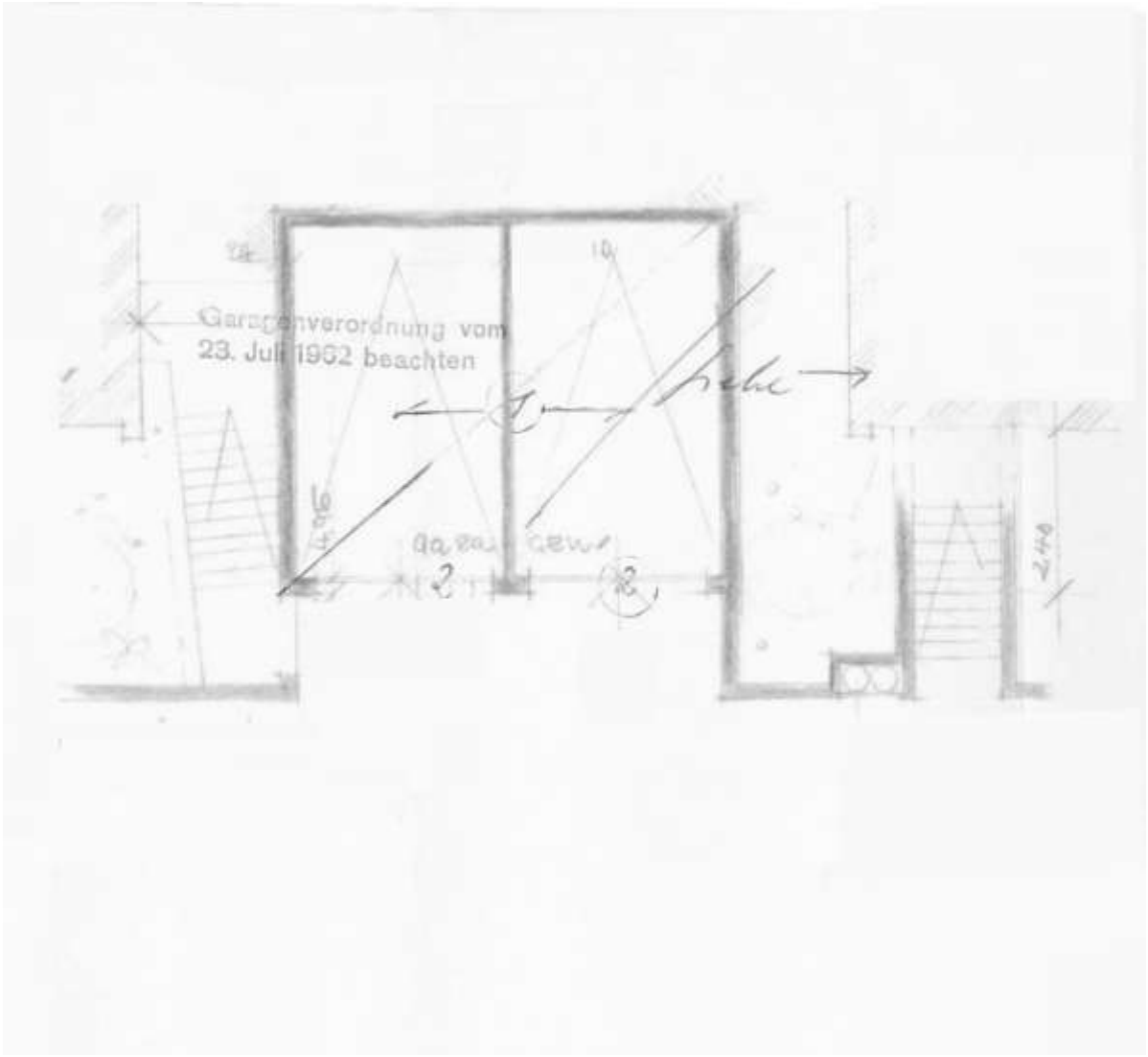
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte



Schnitt EG – Terrassenüberdachung (von einer Miteigentümerin)

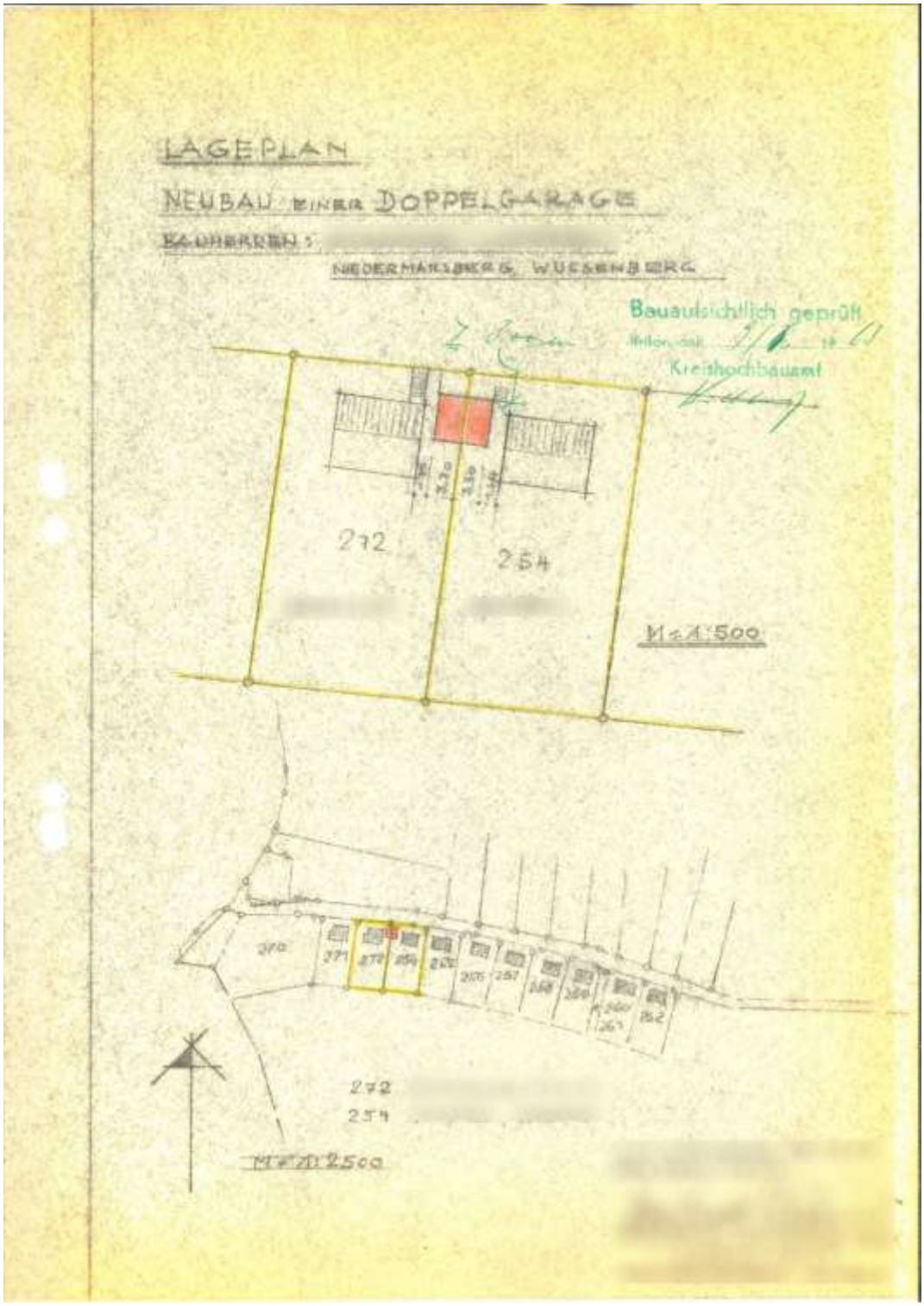
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 9



Grundriss Doppelgarage (aus der Bauakte)

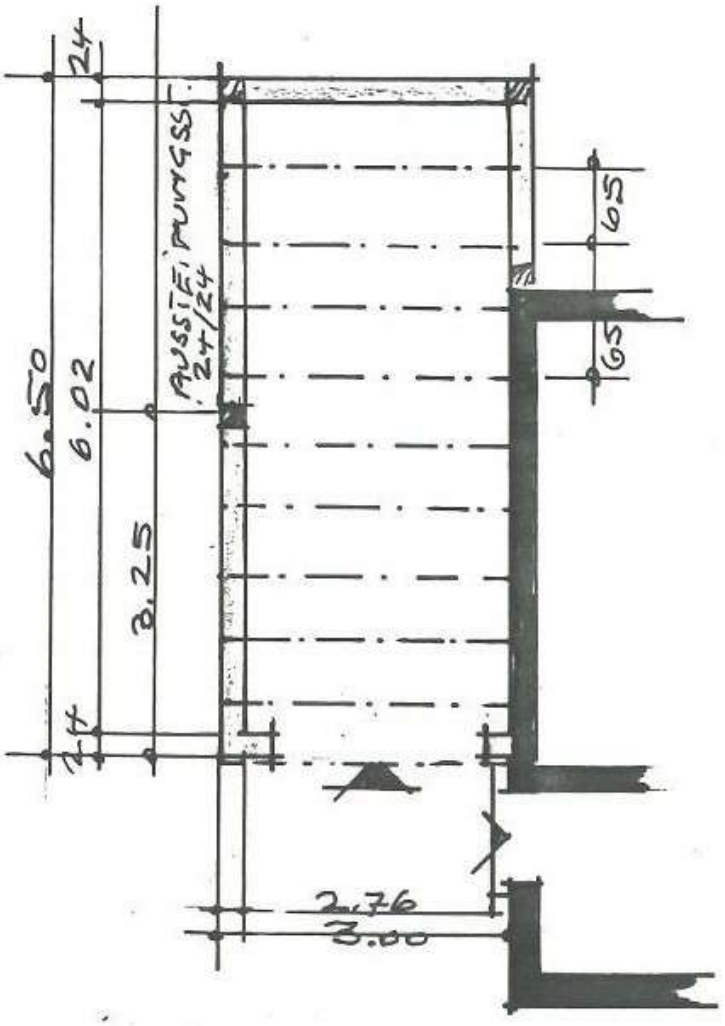
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte



Lageplan aus Baugenehmigung Garagen

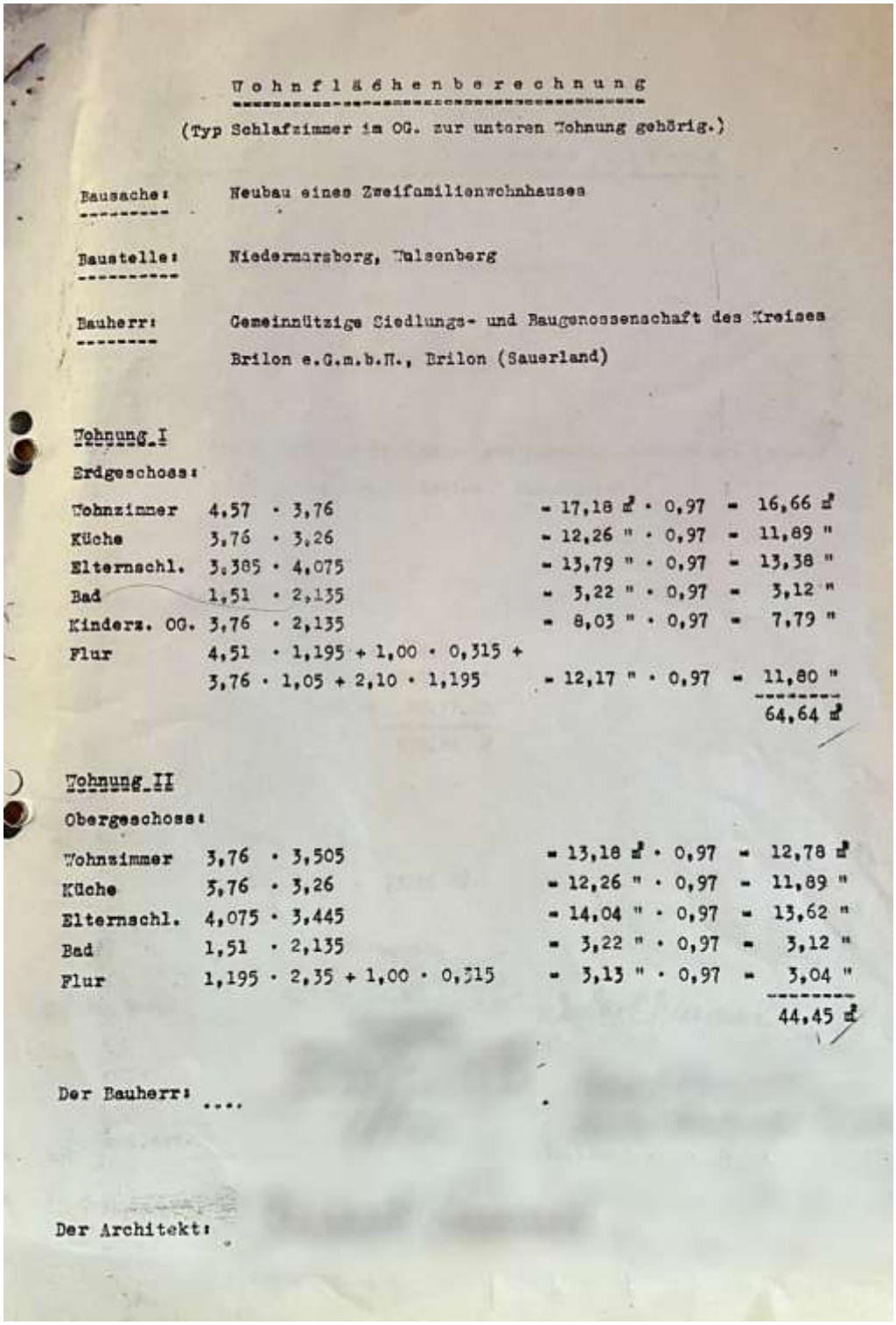
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 9 von 9



Grundriss Garage (aus der Bauakte)

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen



Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung

(Typ Schlafzimmer im OG. zur unteren Wohnung gehörig.)

Bausache: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses

Baustelle: Niedermarsberg, Wulsenberg

Bauherr: Gemeinnützige Siedlungs- und Baugenossenschaft des Kreises Brilon e.G.m.b.H., Brilon (Sauerland)

Wohnung I

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	4,57 · 3,76	= 17,18 m² · 0,97	= 16,66 m²
Küche	3,76 · 3,26	= 12,26 " · 0,97	= 11,89 "
Elternschl.	3,385 · 4,075	= 13,79 " · 0,97	= 13,38 "
Bad	1,51 · 2,135	= 3,22 " · 0,97	= 3,12 "
Kinderz. OG.	3,76 · 2,135	= 8,03 " · 0,97	= 7,79 "
Flur	4,51 · 1,195 + 1,00 · 0,315 + 3,76 · 1,05 + 2,10 · 1,195	= 12,17 " · 0,97	= 11,80 "
			64,64 m²

Wohnung II

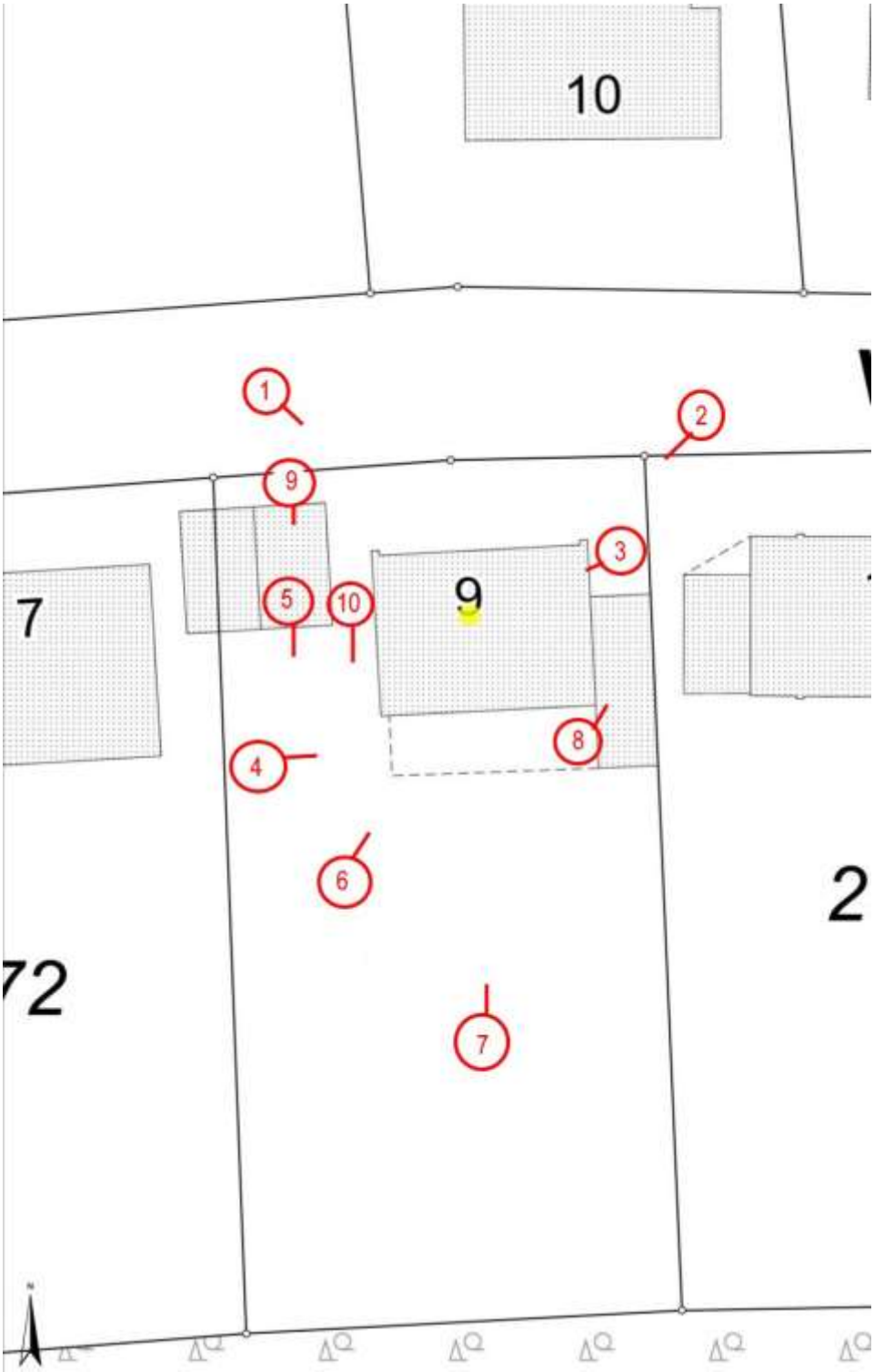
Obergeschoss:

Wohnzimmer	3,76 · 3,505	= 13,18 m² · 0,97	= 12,78 m²
Küche	3,76 · 3,26	= 12,26 " · 0,97	= 11,89 "
Elternschl.	4,075 · 3,445	= 14,04 " · 0,97	= 13,62 "
Bad	1,51 · 2,135	= 3,22 " · 0,97	= 3,12 "
Flur	1,195 · 2,35 + 1,00 · 0,315	= 3,13 " · 0,97	= 3,04 "
			44,45 m²

Der Bauherr: ....

Der Architekt:

Anlage 7: Bilderübersichtsplan



Bilderübersichtsplan mit Aufnahmestandort und Aufnahmerichtung

Anlage 8: Bilder

Seite 1 von 11



Bild 1: Nord-/Westansicht



Bild 2: Nord-/Ostansicht

Anlage 8: Bilder



Bild 3: Hauseingangsbereich



Bild 4: Westansicht

Anlage 8: Bilder



Bild 5: Terrasse auf der Garage mit Blick in den Garten



Bild 6: Süd-/Westansicht

Anlage 8: Bilder



Bild 7: Südansicht



Bild 8: Ansicht auf die Garage östlich des Wohnhauses

Anlage 8: Bilder



Bild 9: Garage westlich des Wohnhauses



Bild 10: Außentreppe westlich des Wohnhauses

Anlage 8: Bilder



Bild 11: Blick vom Balkon auf den Wintergarten,
hier Beispiel für Wassereintritt in die Fensterscheiben des Daches



Bild 12: Blick vom Balkon in den Garten

Anlage 8: Bilder



Bild 13: KG- Geschosstreppe, hier Beispiel für fehlende Absturzsicherung



Bild 14: Flur im Erdgeschoss

Anlage 8: Bilder

Seite 8 von 11



Bild 15: Küche mit Essbereich



Bild 16: Wintergarten mit Tür zum Garten (westlich)

Anlage 8: Bilder



Bild 17: Wintergarten



Bild 18: WC im Erdgeschoss

Anlage 8: Bilder

Seite 10 von 11



Bild 19: Elektroverteilung (veraltet)



Bild 20: Balkon im Obergeschoss

Anlage 8: Bilder



Bild 21: Heizungsanlage im Kellergeschoss



Bild 22: Heizungsanlage mit Unterstützung Solarthermie